

Zhodnocení Nejvyššího soudu SSR ze dne 08.03.1973, sp. zn. Cpj 8/72, ECLI:CZ:NS:1973:CPJ.8.1972.1

Číslo: 54/1973

Právní věta: K niektorým otázkam rozhodovania súdov vo veciach podielového spoluvlastníctva

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 08.03.1973

Spisová značka: Cpj 8/72

Číslo rozhodnutí: 54

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Zhodnocení

Hesla: Byt, Cena, Hospodaření s byty, Náklady řízení, Organizace socialistické, Podílové spoluvlastnictví, Předkupní právo, Řízení před soudem, Řízení před státním notářstvím, Řízení rozhodčí, Rozhodnutí soudu, Užívání věci, Vlastnické právo, Výkon rozhodnutí, Změna poměrů

Předpisy: 49/1959 Sb. § 25 94/1963 Sb. § 63 99/1963 Sb. § 142

§ 13 52/1966 Sb. § 3

§ 130

§ 132

§ 134

§ 137

§ 138

§ 139

§ 140

§ 142

§ 143

§ 15

§ 150

§ 151

§ 17

§ 19

§ 338 40/1964 Sb. § 39

§ 46

§ 489

§ 492

§ 498 109/1964 Sb. § 12

§ 58

§ 91

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 54/1973 sb. rozh.

K niektorým otázkam rozhodovania súdov vo veciach podielového spoluvlastníctva

(Z rozboru a zhodnotenia rozhodovacej činnosti súdov na Slovensku vo veciach podielového spoluvlastníctva a stanoviska občianskoprávného kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej socialistickej republiky z 8. 3. 1973, [Cpj 8/72](#))

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) upravuje spoluvlastníctvo v tretej hlave druhej časti osobitnými ustanoveniami o osobnom spoluvlastníctve (§ 136 až § 151 O. z.). Osobné spoluvlastníctvo má dve formy: podielové a bezpodielové spoluvlastníctvo.

Predmetom tohto rozboru a zhodnotenia rozhodovacej činnosti súdov na Slovensku je len spoluvlastníctvo podielové.

Pri podielovom spoluvlastníctve (§ 137 až § 142 O. z.) každému spoluvlastníkovi prislúcha určitý podiel z celkového vlastníctva, ktorý vyjadruje mieru účasti spoluvlastníkov na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci (§ 137 ods. 1 O. z.). Podiely spoluvlastníkov sa vyjadrujú bežne určitým zlomkom v pomere k celku, napr. 1/2, 3/4 a pod.

V záverečných ustanoveniach má Občiansky zákonník v § 492 ods. 1 aj ustanovenie o podielovom spoluvlastníctve k veciam, ktoré sú v súkromnom vlastníctve; naň sa vzťahujú ustanovenia o podielovom spoluvlastníctve (§ 137 až § 142 O. z.) s tým rozdielom, že na prevod podielu nie je potrebný súhlas spoluvlastníkov (§ 140 O. z.).

Osobitné ustanovenia o spoluvlastníctve má Hospodársky zákonník 1) v § 12 a § 13 pre prípad, že vec náleží spoločne štátu a družstevným alebo iným socialistickým organizáciám alebo spoločne niekoľkým družstevným alebo iným socialistickým organizáciám. Aj tu ide o spoluvlastníctvo podielové (§ 12 ods. 2 Hosp. zák.), ale jeho právna úprava je odlišná od právnej úpravy Občianskeho zákonníka. Pri nezhode o vzájomných právach a povinnostiach spoluvlastníkov ako aj o zrušení spoluvlastníctva tu rozhoduje hospodárska arbitráž.

Môžu vzniknúť aj prípady, že jedným zo spoluvlastníkov je občan, zatiaľ čo iným spoluvlastníkom je socialistická organizácia, teda že podiel patriaci socialistickej organizácii je vo vlastníctve socialistickom a podiel patriaci občanovi je v jeho osobnom alebo súkromnom vlastníctve. Ku vzniku týchto kombinovaných prípadov individuálneho a socialistického vlastníctva dochádza v prípadoch, keď niektorý zo spoluvlastníckych podielov nadobudne štát či už vyvlastnením, prepadnutím majetku alebo iným spôsobom.

V rozhodnutí uverejnenom pod č. 66/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR boli aj v prípade, keď jedným zo spoluvlastníkov bol štát, použité ustanovenia Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve, v konkrétnom prípade v tom zmysle, že spoluvlastník potrebuje na prevod svojho podielu tiež súhlas podľa ustanovenia § 140 O. z. Aj podľa dôvodovej správy k Občianskemu zákonníku sa tieto prípady posudzujú ako spoluvlastníctvo občanov.

V prípadoch, kde ide o spoluvlastníctvo občanov k rodinnému domu, súdy – zhodne s praxou štátnych notárstiev – zásadne vyžadujú pri každom prevode spoluvlastníckeho podielu súhlas všetkých ostatných spoluvlastníkov, ak je potrebný podľa ustanovenia § 140 O. z.

Predmetom spoluvlastníctva môže byť každá vec, ktorá môže byť predmetom vlastníctva, teda tak

nehnutelnosť ako hnutelnosť. Pravdaže, spoluvlastníctvo vyskytuje sa oveľa častejšie pri nehnuteľnostiach, či už ide o pozemky alebo o stavby spojené so zemou pevným základom. Aj byty v osobnom vlastníctve podľa zákona č. 52/1966 Zb. môžu byť v podielovom spoluvlastníctve (§ 3 citovaného zákona). V osobnom podielovom spoluvlastníctve sú aj spoločné časti domu s bytmi v osobnom vlastníctve a platia o nich ustanovenia § 15 ods. 2 a 3, § 17 až § 19 citovaného zákona obsahujúce niektoré odchylky od ustanovení Občianskeho zákonníka.

Ustanovenia právneho poriadku v minulosti nebránili 2) dostatočne účinne triedeniu vlastníctva pozemkového majetku a táto tendencia viedla k vytváraniu spoluvlastníctva až do takej miery, že vzniknuté vzťahy prestávaly byť prehľadné a únosné. Postupným dedením narastal počet spoluvlastníkov a spoluvlastnícke podiely sa zmenšovali natolko, že nie je zriedkavosťou, keď sa vyčíslujú zlomkom s mnohociferným menovateľom. Evidencia spoluvlastníkov je neprehľadná, mnohí z nich totiž už dávno nehnuteľnosť opustili, odsťahovali či vysťahovali sa, nachodia sa na neznámom mieste, prípadne zomreli a nebolo po nich prejednané dedičstvo, a skutočné vlastnícke vzťahy sú neusporiadané.

Pri spoluvlastníctve pozemkového majetku, ktorý je v socialistickom užívaní, ustupujú vlastnícke vzťahy do pozadia a prakticky nedochádza k uplatňovaniu nárokov vyplývajúcich zo spoluvlastníctva ani medzi spoluvlastníkmi ani voči tretím osobám, pokiaľ nejde o nároky na náhradu za vyvlastnenie. Aktuálne a významné sú vzťahy vyplývajúce zo spoluvlastníctva nehnuteľností, ktoré sú v individuálnom užívaní, či už ide o zvyšky poľnohospodárskej pôdy v súkromnom obhospodarovaní, o stavebné parcely, zastavané pozemky, záhrady pri dome, dvory a pod., a či ide o stavby, najmä majúce charakter osobného vlastníctva, ako sú rodinné domy, chaty, garáže a pod. Možnosť realizovať spoluvlastnícky podiel užívaním predmetu spoluvlastníctva alebo náhradou za užívanie, prípadne jeho predajom, môže viesť ku stretom záujmov medzi spoluvlastníkmi prípadne k snahe o zrušenie spoluvlastníctva, teda k uplatňovaniu nárokov, o ktorých sú povolané rozhodovať súdy.

Z povahy hnutelností vyplýva, že obyčajne slúžia domácej alebo osobnej potrebe vlastníka; podielové spoluvlastníctvo hnutelností je pomerne zriedkavé. Vytváraniu takéhoto spoluvlastníctva v konaní o dedičstve sa správne vyhýbajú tak štátne notárstva ako aj dedičia sami. Na nadobudnutí hnutelnosti do spoluvlastníctva majú obyčajne záujem len osoby žijúce vo vzťahu, ktorý im umožňuje spoločné užívanie resp. spotrebovanie zadováženej hnutelnosti (najmä blízki príbuzní). Prípady podielového spoluvlastníctva hnutelností (spoluvlastníctvo auta, bytového zariadenia, zvukovej aparatury, mláťačky, vinného lisu a pod.), ktoré bolo treba riešiť súdnym rozhodnutím, vyskytli sa doteraz v celkom malom počte.

Medzi hnutelnosti tvoriace predmet spoluvlastníctva patria prirodzene aj plody oddelené od veci, ktorá bola v spoluvlastníctve, pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodli ináč alebo pokiaľ na nehnuteľnosť nemá nikto právo užívania oprávňujúce ho na privlastnenie oddelených plodov.

Všeobecne možno povedať, že súdy chápu spoluvlastnícky podiel v zhode s ustanovením § 137 ods. 1 O. z., aj keď z podaní účastníkov často vysvitá, že si občania svoj spoluvlastnícky podiel stotožňujú s právom užívať reálnu časť veci a dožadujú sa ochrany tohto práva. Nedostatky v postupe súdov v tomto smere boli zistené iba ojediniele.

1) Vznik podielového spoluvlastníctva

Podielové spoluvlastníctvo vzniká všetkými spôsobmi, ktorými môže vzniknúť osobné alebo súkromné vlastníctvo, ak na strane nadobúdateľov vystupuje viac osôb alebo ak sa nadobúda iba podiel veci, ktorá bola doteraz celá vo výlučnom vlastníctve jedinej osoby. Pretože spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti podlieha právnomu režimu nehnuteľností, vyžadujú sa pre právne úkony, ktorými sa nakladá s takýmto podielom, všetky náležitosti vyplývajúce z predpisov o nehnuteľnostiach. Teda k

zmluve, ktorou sa vytvára spoluvlastníctvo nehnuteľnosti, je potrebná jednak písomná forma (§ 46 O. z.) a jednak jej registrácia na štátnom notárstve (§ 134 ods. 2 O. z.).

Keďže sa podľa ustanovenia § 498 O. z. vznik právnych vzťahov posudzuje podľa predpisov platných v čase, keď ku vzniku malo dôjsť, sú súdy, a to najmä v prípadoch týkajúcich sa spoluvlastníctva nehnuteľností, ešte aj dnes postavené niekedy pred úlohu zisťovať, či v čase pred 1. 4. 1964 došlo k vydržaniu. Práve tak ako vydržaním mohol nadobudnúť nehnuteľnosť výlučný vlastník, mohli ju nadobudnúť spoločne do spoluvlastníctva aj viaceré osoby. Právne predpisy platné pred 1. 4. 1964 nevylučovali, aby niektorý zo spoluvlastníkov vydržal podiely ostatných spoluvlastníkov, aj keď bolo vydržanie medzi spoluvlastníkmi prípadom v skutočnosti skôr zriedkavým. Ide totiž o to, že musí byť splnená aj zákonná podmienka jeho dobromyseľnosti, ktorá bola nevyhnutná pre vydržanie aj podľa ustanovenia § 115, § 116 a § 145 zákona č. 141/1950 Zb., aj podľa bývalého uhorského práva platného na Slovensku pred jeho účinnosťou. 3) Nestačilo by teda, že jeden zo spoluvlastníkov užíval spoločnú nehnuteľnosť výlučne sám. Vedomie, že mu prislúcha iba spoluvlastnícky podiel, aj v prípade takejto výlučnej držby vylučovalo totiž vydržanie, lebo potrebná dobromyseľnosť držby vyžadovala, aby bol užívateľ celej veci so zreteľom na všetky okolnosti odôvodnene presvedčený, že mu patrí celá vec ako výlučnému vlastníkovi. 4)

2) Užívanie spoločnej veci

Právo užívať vec, ktorá patrí vlastníkovi (§ 130 ods. 1 O. z.), prislúcha pri podielovom spoluvlastníctve všetkým spoluvlastníkom spoločne a mierou oprávnení každého z nich je jeho spoluvlastnícky podiel (§ 137 ods. 1 O. z.). Okrem tejto rámcovej úpravy niet v Občianskom zákonníku osobitných ustanovení o tom, ako majú spoluvlastníci vec spoločne užívať.

Za tohto stavu je v prvom rade vecou spoluvlastníkov, aby sa o tom, ako budú spoločnú vec užívať, sami dohodli. Predpokladá to aj ustanovenie § 139 O. z., ktoré umožňuje, aby sa spoluvlastníci v prípade nezhody o svojich právach a povinnostiach obrátili na súd. Ak si teda spoluvlastníci nebudú vedieť sami upraviť užívanie spoločnej veci, rozhodne o spôsobe spoločného užívania súd na základe citovaného ustanovenia.

Pri úprave spoločného užívania prichádzajú do úvahy tieto základné možnosti: a/ rozdelenie užívania veci tak, že jednotliví spoluvlastníci budú užívať určité im vydelené časti spoločnej veci; b/ jeden zo spoluvlastníkov bude užívať celú vec a ostatní dostanú náhradu (spravidla peňažnú); c/ všetci spoluvlastníci budú vec užívať striedavo v určitých časových obdobiach.

V konkrétnom prípade bude možné tieto jednotlivé spôsoby užívania rozlične kombinovať. Záleží jednak na povahe veci a jednak na osobných pomeroch účastníkov, aký spôsob spoločného užívania im bude najviac vyhovovať. Zvolený spôsob užívania niekedy predpokladá aj určité predbežné úpravy veci, na ktorých a na ich podmienkach sa potom spoluvlastníci tiež musia dohodnúť.

Dohoda spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci nevyžaduje písomnú formu, ani ak ide o nehnuteľnú vec. Môže byť teda uzavretá aj len ústne. Ak bola uzavretá na neurčitý čas, to znamená, ak v nej účastníci neurčili aj čas jej trvania, viaže účastníkov do tých čias, kým nedôjde ku zmene pomerov.

Dohoda o užívaní spoločnej veci by nepochybne mohla byť uzavretá aj mlčky. Treba však vždy starostlivo uvážiť, či už v samom dlhodobom užívaní veci určitým spôsobom treba a možno vidieť takúto dohodu. Bude tomu tak len vtedy, ak je takéto užívanie veci podľa všetkých okolností zjavne výrazom uváženej vôle vzájomnou dohodou upraviť užívanie veci a nie len dlhodobým faktickým stavom, ktorý popripade porušuje práva niektorého spoluvlastníka.

Dohoda vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, nestačilo by iba väčšinové uznesenie. Je, pravda,

vecou spoluvlastníkov, aký význam chcú prikladať výške podielu, ktorý na veci majú. V zásade by však spoluvlastník, ktorý nebude užívať vec, mal dostať náhradu (spravidla peňažitú).

Dohoda môže byť kedykoľvek zmenená novou dohodou všetkých spoluvlastníkov. V prípade podstatnej zmeny pomerov, bude ktorýkoľvek z nich aj oprávnený domáhať sa novej úpravy užívania spoločnej veci, a ak by nedošlo k dohode spoluvlastníkov, obrátiť sa na súd. Podstatnou zmenou okolností bude vznik okolností objektívnych aj subjektívnych, o ktorých možno odôvodnene predpokladať, že by boli mali za následok inú úpravu spoločného užívania, ak by sa už v tom čase boli vyskytli. Napr. spoluvlastník, ktorý predtým býval na inom mieste, sa prisťahuje na miesto, kde je spoločný rodinný dom.

Prípady návrhov podľa ustanovenia § 139 O. z. nie sú príliš početné, ale vyskytujú sa. Najčastejšie ide o užívanie spoločného domu, dvora a záhrady, niekedy len o užívanie niektorého príslušenstva veci, napr. o užívanie pivnice, práčovne atď. Súdbery berú zreteľ najmä na účelné využitie veci, na bytovú potrebu spoluvlastníkov, ak ide o dom, a na výšku ich podielov. Spravujú sa teda aj požiadavkou účelného využitia veci v súlade so záujmami spoločnosti, tak ako ju vznáša v inej spojitosti ustanovenie § 142 O. z., a nepokladajú výšku spoluvlastníckych podielov za jedine rozhodujúcu. Rozdiely vyrovnávajú prípadným peňažným plnením.

Ťažkosti vznikajú často preto, že vec je príliš malá, než aby ju mohli všetci spoluvlastníci užívať v rozsahu, ako by im to vyhovovalo.

Napr. vo veci sp. zn. 6 C 173/67 Okresného súdu v Prievidzi išlo o úpravu užívania dvora, keď spoluvlastník obmedzoval ďalšieho spoluvlastníka v užívaní, dovoľujúc mu len prístup z ulice. Súd zaviazal žalovaného spoluvlastníka trpieť, aby si druhý spoluvlastník ukladal na určitej časti dvora palivové drevo a postavil si na dvore na mieste určenom okresným hygienikom vlastný záchod. Na požadované zariadenie niektorých vedľajších stavieb súd pri ohliadke dvora nezistil dostatok voľného priestoru.

Výrok súdneho rozsudku, pokiaľ pri riešení nezhôd medzi spoluvlastníkmi určuje spôsob a rozsah užívania pre jednotlivých spoluvlastníkov, mal by byť v každom prípade veľmi starostlivo uvážený a formulovaný, tak aby mohol byť poprípadne aj súdne vykonaný. Zjavne by nepostačoval iba výrok, že spoluvlastník je oprávnený užívať vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.

K návrhom podľa ustanovenia § 139 O. z. môže dôjsť aj v prípade, keď už predtým bola uzavretá dohoda účastníkov o spôsobe užívania spoločnej veci, ale medzitým sa pomery podstatne zmenili.

Vo veci sp. zn. 3 C 304/67 Okresného súdu v Bardejove sa spoluvlastníci domáhali zmeny pôvodného užívania veci z toho dôvodu, že na spoločnom dvore boli medzičasom postavené nové hospodárske budovy. Súd prvého stupňa právom pokladal túto skutočnosť za podstatnú zmenu pomerov a rozhodol o novom spôsobe a rozsahu užívania spoločného dvora podľa hospodárskych potrieb jednotlivých spoluvlastníkov.

Treba nepochybne pripustiť aj možnosť novej úpravy užívania spoločnej veci už predtým upraveného súdnym rozhodnutím podľa ustanovenia § 139 O. z., ak potom došlo k podstatnej zmene pomerov.

3) Správa spoločnej veci a úkony presahujúce jej rámec

Podľa ustanovenia § 138 ods. 1 O. z. bežné veci týkajúce sa spoločnej veci môže vybavovať každý zo spoluvlastníkov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých; ináč je úkon neplatný. Ustanovenie § 138 ods. 2 O. z. dodáva, že z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Zákon teda dáva pravidlo len pre posúdenie, či a kedy jednotlivé úkony vykonané len jedným spoluvlastníkom viažu aj ostatných. Nie je však vylúčené, aby sa spoluvlastníci dohodli na trvalom zmluvnom režime tak, že by správcu veci, teda všetky úkony spadajúce do správy veci, a to aj veci nie bežné, vyhradili jednému, poprípade niektorým spoluvlastníkom. Dohoda uzavretá medzi spoluvlastníkmi, ktorou sa niektorým spoluvlastníkom odníma oprávnenie vybavovať aj bežné veci, nemá však účinky voči tretím osobám, pokiaľ im nie je známa.

Úprava obsiahnutá v ustanovení § 138 O. z. rozlišuje veci bežné a ostatné. Ak ide o bežnú vec, úkony ktoréhokoľvek spoluvlastníka sú záväzné aj pre ostatných; ak nejde o bežnú vec, je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov, ináč je úkon neplatný.

Čo je bežnou vecou, bude rôzne podľa jednotlivých druhov vecí a ich ekonomického určenia. Všeobecne možno povedať, že pri hospodárení s určitou vecou je bežné a obvyklé to, čo sa pravidelne opakuje, nevymyká sa z rámca bežného hospodárenia. Bežnou vecou bude napr. jednoduchá oprava na dome v rámci bežnej údržby, predaj ovocia zo spoločnej záhrady atď. Nebude bežnou vecou napr. prestavba domu, na ktorú je potrebné stavebné povolenie.

Ak nedôjde k dohode o určitom úkone, možno sa obrátiť na súd podľa ustanovenia § 139 O. z., aby rozhodol, že napr. jeden zo spoluvlastníkov môže vykonať so záväznosťou aj pre ostatných spoluvlastníkov nejaký úkon.

Súd by však prekročil medze rozhodovania podľa ustanovenia § 139 O. z., ak by už išlo o zmenu podstaty veci. Proti vôli či len jedného a prípadne menšinového spoluvlastníka je takáto zmena neprípustná. Nesúhlas spoluvlastníka so zmenou podstaty veci nemôže byť nahradený rozhodnutím súdu podľa ustanovenia § 139 O. z. (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 15/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

4) Nakladanie so spoluvlastníckym podielom

Podiel možno scudziť (§ 140 O. z.), uzavrieť o ňom zmluvu o obmedzení prevodu nehnuteľnosti, ak ide o podiel na nehnuteľnosti, 5) a môže byť predmetom výkonu rozhodnutia (§ 338 O. s. p.); je predmetom dedenia a môže byť aj predmetom závetných opatrení.

Ak ide o spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, má tento podiel právny režim nehnuteľnosti, teda je potrebná aj k jeho prevodu aj k zmluve o obmedzení prevodu jednak písomná forma zmluvy (§ 46 ods. 1 a § 58 ods. 1 O. z.), a jednak registrácia štátnym notárstvom (§ 134 ods. 2 a § 58 ods. 2 O. z.).

Osobitné problémy vznikajú v súdnej praxi z ustanovenia § 140 O. z. o tom, že spoluvlastník môže svoj podiel bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov previesť len na spoluvlastníka alebo na svojich potomkov; ináč je na prevod podielu potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov. Toto ustanovenie sa týka, pravda, iba vecí v osobnom spoluvlastníctve; pri súkromnom spoluvlastníctve sa podľa ustanovenia § 492 ods. 1 O. z. takýto súhlas nevyžaduje.

Treba však najprv objasniť právnu podstatu prejavu spoluvlastníka, ktorý ustanovenie § 140 O. z. označuje ako súhlas. Je zrejmé, že tu zákon nemá na mysli zmluvný súhlas (konsens). Zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu sa uskutočňuje iba medzi prevoditeľom a nadobúdateľom. Pre ďalšieho spoluvlastníka, ktorý so zmluvou súhlasí, nevznikajú z tohto prejavu žiadne práva ani záväzky. Ide teda podľa povahy veci iba o jeho privolenie k zmluve tretích osôb.

Dôsledok toho je potom ten, že takéto privolenie ďalšieho spoluvlastníka ani v prípade, ak ide o podiel na nehnuteľnej veci, nevyžaduje k svojej platnosti písomnú formu, ale môže byť udelené aj ústne (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 61/1966 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Privolenie je však nepochybne podmienkou platnosti prevodu a musí byť teda aj v prípade, ak bolo

udelené len ústne, náležitým a vhodným spôsobom preukázané štátnemu notárstvu, aby mohla byť zmluva registrovaná. Prejav súhlasu musí byť daný nepochybným prejavom (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 61/1966 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Najvyšší súd SSR v rozsudke 6 Cz 5/70 nevidel takýto prejav v tom, že ďalší spoluvlastník udelil súhlas „k prevodu bytu“ v prípade, keď prevoditeľ užíval v dome určitý byt.

Súdnej praxi nepôsobí ťažkosť vymedzenie osobného rozsahu, kedy súhlas ďalšieho spoluvlastníka na prevod nie je potrebný. Nie je potrebný, ak sa podiel prevádza na iného spoluvlastníka alebo na vlastných potomkov. Postavenie potomkov majú nepochybne aj osvojené deti (§ 63 ods. 1 Zák. o rod.). Privolenie však bude potrebné, ak bude spoluvlastník chcieť previesť svoj podiel na svojho manžela (manželku) alebo na manželku svojho potomka, hoci zároveň aj na tohto. Privolenie bude vyžadovať aj prevod na manžela alebo potomkov iného spoluvlastníka.

V spojitosti s ustanovením § 140 O. z. je hlavne sporná otázka, či sa v prípade odopretia súhlasu na prevod spoluvlastníckeho podielu možno obrátiť na súd podľa ustanovenia § 139 O. z., aby chýbajúci súhlas ďalšieho spoluvlastníka nahradil svojím rozhodnutím, ak by spoluvlastník bezdôvodne odoprel svoj súhlas.

Treba trvať na závere, ktorý zaujal už bývalý Najvyšší súd (Cpj 171/64), 6) že súd chýbajúci súhlas spoluvlastníka nahradiť nemôže.

Ustanovenie § 140 O. z. je osobitným predpisom v pomere k ustanoveniu § 139 O. z. Ak by bol chcel zákon v prípade odopretia súhlasu ponechať spoluvlastníkovi hodlajúcemu previesť svoj podiel možnosť obrátiť sa na súd podľa ustanovenia § 139 O. z., bol by to tu výslovne uviedol. Dôvod, prečo tak neurobil, je zjavne ten, že osoba spoluvlastníka je pre ostatných spoluvlastníkov podstatná v tom zmysle, že žiadny spoluvlastník v zásade nemusí byť v spoluvlastníckom vzťahu s osobou, ktorá mu nevyhovuje. Posúdenie tejto okolnosti je v širokom rozsahu ustanovenia § 140 O. z. ponechané na vôľu spoluvlastníka.

Spoluvlastník, ktorý môže voľne nadobudnúť aj ďalší podiel, je už i tak účastníkom tohto vzťahu a potomkovia spoluvlastníka ako zákonní dedičia by kedykoľvek v prípade tohto zákonného dedenia mohli nastúpiť na miesto prevoditeľa. Spoluvlastník, pravda, nie je chránený proti závetným opatreniam, ktoré robí spoluvlastník o svojom spoluvlastníckom podiele.

Chránený je však aj v prípade predaja podľa ustanovenia § 338 O. s. p. v rámci výkonu rozhodnutia tým, že v takom prípade treba v prvom rade jemu ponúknuť predávaný podiel. Jeho privolenie na prevod podielu sa tu nevyžaduje zjavne preto, že by v opačnom prípade spoluvlastník mohol prípadne zmať výkon rozhodnutia.

Možnosť zrušenia spoluvlastníctva v našom práve nie je nijako obmedzená podľa zákona a zjavne ani zmluvou by sa nemohla vylúčiť či obmedziť (§ 91 ods. 2 O. z.).

Všeobecný prísľub spoluvlastníkov, že si už vopred dávajú súhlas na prevod svojich podielov, ak by niektorý z nich v budúcnosti kedykoľvek a komukoľvek chcel svoj podiel predať za úradnú cenu, nie je postačujúci z hľadiska § 140 O. z. (rozsudok Najvyššieho súdu SSR, 6 Cz 1/70). Pri takomto vopred udanom súhlase by išlo o zrieknutie sa oprávnenia, ktoré vznikne až pri zamýšľanom prevode, teda ide v zmysle ustanovenia § 91 ods. 2 O. z. o neplatné zrieknutie sa práva (rozsudok Najvyššieho súdu SSR, 1 Cz 116/71).

Možno si však platne vymieniť medzi spoluvlastníkmi predkupné právo na podiel iného spoluvlastníka (rozsudok Najvyššieho súdu SSR, 1 Cz 116/71).

Predkupné právo nie je v rozpore so zákonom ani svojím obsahom ani svojím účelom, ani ho neobchádza a neprieči sa záujmom spoločnosti (§ 39 O. z.). Z toho, že Občiansky zákonník neupravil predkupné právo, ešte nevyplýva, že tým chcel vylúčiť aj možnosť, aby si spoluvlastníci takéto právo zmluvne vymienili.

Keď spoluvlastník nevykoná svoje zmluvné predkupné právo, nedá tým ešte súhlas na prevod na inú osobu. Takýto prejav musí byť urobený osobitne.

5) Žaloby na ochranu práv spoluvlastníka

Spoluvlastník má nepochybne právnu ochranu, pokiaľ ide o jeho spoluvlastnícky podiel. Môže teda uplatňovať nárok na ochranu práv vyplývajúcich z jeho podielu. Môže sa domáhať napr. vydania úžitkov veci (ich primeranej časti), zákazu zásahov do užívania veci, poprípade odstránenia trvajúcich následkov zásahu. Vo vzájomnom pomere spoluvlastníkov budú tieto žaloby kryté ustanovením § 139 O. z., v pomere k tretím osobám pôjde o žaloby podľa § 132 alebo § 489 O. z. Okrem toho sa môže spoluvlastník aj určovacou žalobou za podmienok ustanovenia § 80 písm. c/ O. s. p. domáhať určenia, že mu prislúcha spoluvlastnícke právo a v akom podiele.

Aktívnu legitimáciu aj len jedného spoluvlastníka na podanie zapieracej (negatívnej) žaloby pripúšťalo už rozhodnutie uverejnené pod č. 58/1957 Zbierky rozhodnutí čs. súdov.

Niet dôvodu ani pre to, aby nebolo možno pripustiť žalobu čo aj len jediného zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti a meritórne rozhodnúť o tejto žalobe, ak sa žalobou domáha určenia, že žalovaný nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Práve tak niet dôvodu pre to, aby sa nepripustila určovacia žaloba, podaná žalobcom vystupujúcim ako jeden zo spoluvlastníkov proti žalovanému, ktorý tvrdí, že je výlučným vlastníkom, ak sa žalobca domáha iba určenia svojho spoluvlastníctva na predmetnej nehnuteľnosti. K takýmto žalobám podávaným iba jedným zo spoluvlastníkov dochádza v prípadoch, keď ostatní spoluvlastníci sú na neznámom mieste a žalobca nemá ani splnomocnenie ani súhlas, aby sa domáhal aj určenia ich podielového spoluvlastníctva. Okrem uvedených prípadov treba však pri určovacích žalobách požadovať, aby účastníkmi konania boli všetci spoluvlastníci.

6) Zrušenie podielového spoluvlastníctva

Spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a vyporiadania spoluvlastníkov, ak medzi nimi nedošlo k dohode, upravuje ustanovenie § 142 O. z. Toto ustanovenie uvádza nielen jednotlivé možné spôsoby zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ale udáva aj poradie, v ktorom ich súd môže použiť. Predovšetkým má súd rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, a iba ak rozdelenie veci nie je dobre možné, môže súd prikázať vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania, totiž nariadenie predaja s rozdelením výťažku podľa podielov, je až poslednou možnosťou, ku ktorej smie súd prikrôčiť iba v tom prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce.

Poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva sú pre súdy záväzné, a súdy, pokiaľ o zrušení spoluvlastníctva rozhodujú rozsudkom, ich aj rešpektujú. Ak však účastníci uzavierajú v konaní o zrušení spoluvlastníctva zmier, ktorým si sami zvolia určitý spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, súdy pri rozhodovaní o schválení uzavretého zmieru nepovažujú za prekážku schválenia tú okolnosť, že by prípadne bolo možné vyporiadanie aj iným spôsobom, než ako sa v zmiere navrhuje, a to spôsobom, ktorému zákon dáva prednosť. To, pravdaže, platí oba pre prípad, že dohoda účastníkov má procesnú formu zmieru. Prostý súhlas účastníkov s navrhovaným spôsobom vyporiadania však nenahradzuje zmier, takže by nebol podkladom pre vynesenie rozsudku, ktorým by sa zrušilo spoluvlastníctvo v rozpore so zásadami a poradím uvedeným v ustanovení § 142 O. z.

Súdy nie sú viazané žalobným ani prípadným vzájomným návrhom, pokiaľ ide o formu vyporiadania spoluvlastníkov, ale zhodne so zásadou vyjadrenou v rozhodnutí uverejnenom pod č. 4/1966 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR môžu nariadiť zrušenie spoluvlastníctva aj iným ako navrhovaným spôsobom.

Pri zrušení spoluvlastníctva nehnuteľnosti reálnym rozdelením veci je potrebné, aby podľa rozsudku bolo možno jednak vytýčiť hranice 7) medzi novovzniknutými parcelami, jednak aby bolo možné zaviesť nový stav do evidencie nehnuteľností (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 38/1971 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Ak teda dochádza k delbe jestvujúcich parciel a k premiestneniu jestvujúcich hraníc, je potrebné, aby súd dal vyhotoviť polohopisný plán zodpovedajúci všetkým požiadavkám geodézie a kartografie. Aj keď znalci, ktorých súd na túto prácu používa, sú zväčša pracovníkmi geodézie a kartografie, treba rešpektovať požiadavku, že nový polohopisný plán má byť príslušným strediskom geodézie a kartografie potvrdený. Až takýto plán môže byť podkladom pre vynesenie rozsudku.

Pri rozdelení budov treba dbať na to, že rozdelením vzniknuté časti musia byť samostatnými vecami (pozri oznámenie č. 42/1965 uverejnené v čiastke č. 12/1965 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti). V prípadoch, kde by reálne rozdelenie veci bolo uskutočniteľné iba so zriadením práv a povinností obdobných niekdajším vecným bremenám, treba vec považovať za dobre nerozdeliteľnú. 7)

Za prípady, keď reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je dobre možné, považujú súdy jednak všetky prípady, kde by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci, jednak prípady, kde by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe a spoločenskému záujmu. Pri pozemkoch závisí toto posúdenie od ich polohy, celkovej plochy ako aj tvaru, u budov vyplýva nerozdeliteľnosť už napr. z toho, že ide o rodinný dom s jediným bytom, jediným vchodom, jediným komínom a pod.

Pri rozhodovaní, ktorému zo spoluvlastníkov sa vec prikáže do výlučného vlastníctva, rešpektujú súdy požiadavku účelného využitia veci v súlade so záujmami spoločnosti. Pri obytných domoch skúmajú bytovú potrebu spoluvlastníkov, prihliadajú na to, kto dom doteraz obýval, kto ho udržiaval a opravoval, prípadne kto doň investoval, kto je schopný a ochotný starať sa naďalej o jeho riadnu údržbu, pričom veľkosti spoluvlastníckych podielov pripisuje zväčša až druhoradý význam. Pri poľnohospodárskych nehnuteľnostiach berie sa do úvahy jednak schopnosť zabezpečiť riadne využitie pôdy, predovšetkým sa však preferuje možnosť, aby sa pôda dostala do socialistického užívania.

V otázke, či sa vec prikáže iba jednému zo spoluvlastníkov a či viacerým, rešpektujú súdy návrhy účastníkov; do spoluvlastníctva prikazujú preto vec iba vtedy, ak účastníci o to žiadajú alebo aspoň sú s tým uzrozmiení. Nie sú zriedkavé prípady, keď súd vyhovie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva tak, že žalobcovi zo spoločného pozemku prikáže časť, ktorá plošnou výmerou alebo hodnotou zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu, kým zvyšok spoločného pozemku prikáže do spoluvlastníctva zvyšujúcich spoluvlastníkov. Pri tomto riešení treba určiť priamo vo výroku rozsudku, že nehnuteľnosť sa im prikazuje do spoluvlastníctva v pomere, ktorý sa priamo vyčíslí.

Vo výroku rozsudku, ktorým sa vec prikazuje do výlučného vlastníctva jednému z účastníkov, dopúšťajú sa ešte vždy súdy pochybenia, že prikazujú nadobúdateľovi celej veci podiely ostatných spoluvlastníkov, zatiaľ čo ustanovenie § 142 O. z. pozná iba prikázanie veci (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 1/1970 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Ustanovenie § 142 O. z., podľa ktorého sa predaj spoločnej veci nariaďuje iba v tom prípade, ak žiaden z účastníkov vec nechce, súdy rešpektujú. Prípady, v ktorých žiadny z účastníkov vec nechce,

sú však zriedkavé. Najvhodnejšia je formulácia výroku rozhodnutia „súd zrušuje spoluvlastníctvo predajom nehnuteľnosti“. Z tohto výroku totiž je zrejmé, že kým nedôjde k predaju, nehnuteľnosť zostáva naďalej v spoluvlastníctve. Vo výroku rozsudku majú byť uvedené podiely, podľa ktorých sa má medzi účastníkov rozdeliť výťažok predaja. Nie je teda správny rozsudok, v ktorom sa vôbec neurčujú podiely, alebo v ktorom sa odkazuje na spoluvlastnícke podiely účastníkov bez toho, že by boli vyčíslené. V spore o zrušenie spoluvlastníctva treba spoľahlivo zistiť osoby spoluvlastníkov a výšku ich spoluvlastníckeho podielu.

Z tej okolnosti, že až do uskutočnenia predaja vec zostáva aj naďalej v spoluvlastníctve účastníkov, vyplýva, že aj napriek tomu, že už bol prípadne aj nariadený výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti a že sa v tej veci už konalo na štátnom notárstve, ale predaj bol neúspešný, spoluvlastníci môžu si ešte i potom dohodou zrušiť spoluvlastníctvo iným spôsobom.

Pri zrušení spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a vyporiadaní spoluvlastníkov, ktoré je spojené s poskytnutím náhrady, uplatňujú účastníci v rámci vyporiadania obvykle aj vzájomné pohľadávky, a to jednak z titulu náhrady za doterajšie užívanie nehnuteľnosti nezodpovedajúce spoluvlastníckym podielom užívateľov, jednak z titulu nákladov vynaložených na nehnuteľnosť (na zvýšenie jej hodnoty). Súd v súlade s rozhodnutím uverejneným pod č. 40/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk pojmávajú do vyporiadania aj vzájomné pohľadávky. Suma náhrady prislúchajúcej jednotlivým spoluvlastníkom mala by byť vypočítaná podľa ich podielov z hodnoty, ktorú má spoločná vec v čase zrušenia spoluvlastníctva, teda s prizretím na všetky zveladenia, zhodnotenie, prístavby, nadstavby, meliorácie, úpravy a iné investície, pokiaľ nimi nebola vytvorená samostatná vec (stavba) netvoriaca už spoluvlastníctvo. Niet prekážky, aby v rámci konania o zrušení spoluvlastníctva uplatnili účastníci vo forme kumulovaných návrhov, prípadne vzájomných návrhov, nároky vyplývajúce z ich spoluvlastníckeho pomeru, a súd by nemal rozhodovanie o týchto vzájomných nárokoch vylúčiť na osobitné konanie, najmä ak ide o započítaciu námietku vznesenú vo forme obrany.

Požiadavka, aby spor o zrušenie spoluvlastníctva prebiehal medzi všetkými spoluvlastníkmi (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 16/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR), sa v praxi súdov dodržiava.

Vyskytli sa niektoré prípady, že súdy konali o žalobách podaných iba proti tým spoluvlastníkom, ktorí sa navrhovanému zrušeniu spoluvlastníctva bránia, zatiaľ čo ostatní spoluvlastníci nevystupovali ani na strane žalobcu ani na strane žalovaných. Zásada nerozlučného spoločenstva všetkých spoluvlastníkov robí takýto postup neprípustným.

7) Trovy konania o zrušenie spoluvlastníctva

Pri rozhodovaní o náhrade trov je podľa ustanovení § 142 a § 143 O. s. p. smerodajný úspech v konaní. Ak súd vyhovel návrhu a zrušil spoluvlastníctvo spôsobom, ktorý bol navrhovaný, najmä ak sa žalovaní bránili alebo navrhovali, a to neúspešne, iný spôsob vyporiadania, niet v zásade prekážok, aby súd použil ustanovenie § 142 ods. 1 O. s. p. a aby navrhovateľovi priznal plnú náhradu trov konania.

Iný je, pravda, prípad, ak súd rozhodol o vyporiadaní inak, než bolo navrhnuté. Tu bude opodstatnené uvažovať, či by nebolo vhodné použiť ustanovenie § 142 ods. 2 O. s. p.

V konaní o zrušenie spoluvlastníctva bude odôvodnené použitie ustanovenia § 150 O. s. p. (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 31/1972 Zbierky rozhodnutí a stanovísk).

So zreteľom na rozmanitosť prípadov treba však riešiť každý prípad individuálne s prihliadnutím na

celý priebeh konania a postup jednotlivých účastníkov ako aj na to, do akej miery sú jednotliví účastníci dotknutí na svojich záujmoch vynesným rozsudkom.

1) Zákon č. 109/1964 Zb., ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 37/1971 Zb.

2) najmä na Slovensku

3) v českých krajocho podľa skôr platného § 1460 a nasl. Obecného zákonníka občianskeho z r. 1811.

4) Pozri stanovisko uverejnené pod č. 65/1972 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk [str. 241 – 242]

5) Porov. stanovisko uverejnené pod č. 22/1972 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

6) oznámenom súdom pod bež. č. 9 v zošite č. 3/1964 Výberu rozhodnutí a oznámení vo veciach občianskoprávných vydávanom skôr pre služobnú potrebu súdov.

7) Porov. i rozhodnutie uverejnené pod č. 61/1968 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR